



Rapla Vallavalitsus

Teie 16.12.2024 nr 6-2/40-33

Meie 05.02.2025 nr 12-1/25/387-2

Arvamus Kaupmehe detailplaneeringu kohta

Rapla Vallavalitsus saatis 16.12.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks Kalevi küla Kaupmehe detailplaneeringu. Märgime, et seoses riigiasutuste ümberkorraldusega on alates 01.01.2025 ruumilise planeerimise eest vastutavaks ministeeriumiks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning vastavaks asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringuala hõlmab hoonestamata Kaupmehe katastriüksust (katastritunnus 66801:001:1543, 100% maatulundusmaa, pindala 6724 m²) ning osaliselt Rapla-Varbola tee, Sõrumäe-Alu tee L3, Alu keskuse tee L5, Alu keskuse tee L4 ja Alu keskuse tee L7 katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on Kaupmehe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone püstitamiseks.

Alal kehtib Rapla valla üldplaneering (kehtestatud 2011; edaspidi üldplaneering) ning vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala kaitsva (säilitatava) metsamaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.12 kohaselt on kaitsva (säilitatava) metsamaa ülesandeks keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude – nagu liiklusest tuleneva müra ja õhusaaste - aga ka näiteks teatud tootmistegevusest tuleneva keskkonnasaaste (müra, õhku paisatud kahjulikud ühendid ja ebaseadlik lõhn) ning samuti kestvatest tuultest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine. Lisaks on välja toodud, et kaitsva (säilitatava) metsamaa piirkonda jääva maakasutuse juhtotstarbe muutmine võib toimuda erandkorras seaduses sätestatud juhtudel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas ning detailplaneeringule kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Märgime, et detailplaneeringu eelnõu kohta esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium arvamuse 12.04.2024 kirjas nr 14-3/3923-5. Arvamustega valdavalt arvestatud ei ole, mistõttu toome need veelkord välja. Kusjuures märgime, et vallavalitsuse veebilehelt leitavas koostöötabelis on välja toodud, et arvamustega kas arvestatakse või kaalutakse arvestamist edasise planeerimise käigus. PlanS § 82 lõike 8 kohaselt teatab kohalik omavalitsus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamus esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ei ole esitatud põhjendatud seisukoha esitatud arvamuste mitteamestamise kohta.

1. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud. Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus ehk üldplaneeringu muutmise vajadust peab põhjendama.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ on välja toodud, et planeeringuala juhtotstarve on üldplaneeringus kaitsev (säilitatav) metsamaa, kuid tegelikkuses on aastakümneid olnud ala kasutuses põllumaana. Kaitsehaljastuse rajamine on üldplaneeringus näidatud kujul võimatu riigitee nähtavuskolmnurkade ja 35 kV elektriliini kaitsevööndi ulatuse tõttu. Seletuskirja peatükis 8.1 „Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on toodud, et detailplaneeringuga tehakse ettepaneku muuta Kaupmehe kinnistu osas uues Rapla valla üldplaneeringus maakasutuse sihtotstarbeid: osaliselt ärimaaks ja osaliselt transpordimaaks. Arusaamatuks jääb, kas uus üldplaneering tähendab koostatavat üldplaneeringut. Seega seletuskirjas ei ole üheselt mõistetavalt tehtud ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ning muutmise vajadust ei ole põhjendatud.

Eelkõige palume välja tuua, kuidas on tagatud keskkonkaitseliste kahjude vältimine peale juhtotstarbe muutmist ja detailplaneeringu elluviimist ning milles seisneb antud juhul olukorra erandlikkus. Samuti palume põhjendada, miks on varasemalt üldplaneeringuga kavandatud kaitsvale metsamaale, Alu alevikust üle riigimaantee asuvale põllumaale, vajalik kavandada kauplust. Samuti on vastavalt PlanS § 142 lõikele 7 puudu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek (esitatud on koostatava üldplaneeringu muutmise ettepanek). Lähtudes eeltoodust palume detailplaneeringu seletuskirja täiendada. Juhime tähelepanu, et kui üldplaneeringus vastavad põhjendused puuduvad, ei ole võimalik Maa- ja Ruumiametil detailplaneeringut heaks kiita.

2. Planeeringualal kehtib Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80). Kuna maakonnaplaneering on kehtestatud hiljem, kui kehtiv üldplaneering, siis palume detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule.

3. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 8.16 „Servituutide seadmise vajadus“ on välja toodud, et planeeritud kinnistule nr 1 võib osutada vajalikuks seada servituudid võrguvaldajate kasuks. Esmalt palume kinnistu asemel kasutada mõistet krunt. Lisaks märgime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 17 on detailplaneeringu ülesanne servituutide seadmise vajaduse märkimine. Palume seletuskirjas välja tuua konkreetsete servituutide seadmise vajadus.

4. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 10 „Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks“ puuduvad planeeritavate tegevuste järjekorrast mitmed planeeritud tegevused. Näiteks on puudu planeeritud ristmiku ehitus, veevõtukoha rajamine, drenaažitorustiku uurimistöö teostamine drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks, olemasoleva drenaaži planeeritavate hoonete alt eemaldamine ning uue drenaažisüsteemi rajamine. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 5 lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.

5. Lisaks märgime, et detailplaneeringu seletuskirja tiitellehel on planeeringu nimetuseks märgitud „Kaupmehe kinnistu ja lähiala detailplaneering“, põhijoonisel – „Kaupmehe maaüksuse detailplaneering“, situatsiooniskeemil „Kaupmehe kinnistu detailplaneering“, vallavalitsuse veebilehel ja algatamise otsuses aga planeeringu nimetuseks „Kaupmehe detailplaneering“.

Palume detailplaneeringut nimetada ühesuguse nimetusega ja teha vastavad parandused nii seletuskirjas kui ka joonistel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Raine Viitas
58851458 raine.viitas@maaruum.ee